

現三田市民病院跡地活用事業者選定支援業務委託仕様書

1. 業務名

現三田市民病院跡地活用事業者選定支援業務

2. 目的

新統合病院移転後の現三田市民病院の跡地の活用（以下「跡地活用」という。）については、令和6年7月に「現三田市民病院跡地活用基本方針」を策定予定（素案：別添資料1）であり、活用方法の検討を進めている。その中で跡地活用を行う事業者の選定に向けた公募資料一式の作成、事業者選定委員会（第三者委員会を予定）の開催、および優先交渉権者との協定書等の締結等に必要な支援業務を目的とする。

3. 委託期間

契約締結日から令和7年8月29日(金)までとする。

4. 対象地の概要

(1) 敷地

- ①所在地…三田市けやき台3丁目1番地1
- ②敷地面積…58,747.86 m²
- ③用途地域…第2種住居地域（容積率200%、建ぺい率60%）

(2) 現三田市民病院の主な建物施設概要

	本館	増築棟
①竣工年月	平成7年5月	平成16年1月
②建築面積	7,276.64 m ²	630.28 m ²
③延床面積	21,317.91 m ²	1,610.16 m ²
④構造・階数	SRC造地上7階、塔屋1階	S造地上4階(一部SRC造)

※ その他、会議室棟、院内保育所棟、職員寮棟などが敷地内に立地している。

5. 委託業務の内容

(1) 事業方針の整理

①課題の把握とその対策等の整理

- 現地（土地・建物）の状況を踏まえたうえで、公募に向けた課題の整理

②土地建物利用方針の整理

- 前提条件とする機能

- ・前提条件とする機能の運営主体の決定
- ・整備実施不可とする機能の決定

※介護保険事業の総量規制に関する調整を含む

- 要求水準とする機能：民間での実施・導入を条件とする機能

- 期待水準とする機能：民間での実施・導入の提案を期待する機能

③土地建物利用計画上の開発条件の整理

○②を踏まえた、土地建物利用計画の検討

○公募時の開発条件（前提条件）の整理

例）活用可能な敷地の指定敷地活用方法に応じた、開発許可・道路整備等の要件
建物の利用、解体等に関する要件

④事業スキームの整理

○土地建物の売却もしくは貸借の方針検討

○上記を踏まえた、事業条件の検討（価格／事業期間／事業期間終了後の取扱い）

○事業着手までの期間のリスク整理

（2） 公募資料の作成

①募集要項

②募集要項における様式集

③事業者選定審査基準書

（3） 事業者選定委員会の運営支援

①資料作成支援

②委員会議事録作成

③事業者からの質問への回答案の作成

④審査結果講評

⑤答申書案の作成

※現三田市民病院跡地活用事業者公募選定委員会については、別添2「実施要領」参照

（4） 現地説明会開催支援

事業者選定に先立ち、応募者への施設の現地説明会の開催支援を行うこと。また、資料作成や説明会当日の質問事項に対する回答（後日回答含む）を行うこと。

（5） 基本協定書等の締結支援

優先交渉権者との基本協定等の締結支援を行うこと

※弁護士によるリーガルチェックを行うこと

（6） その他、事業者選定および基本協定書締結等に必要な支援

6. 事業者選定スケジュール（予定）

内容		時期・期日等
(1)	第1回公募選定委員会	令和6年8月
(2)	第2回公募選定委員会	令和6年11月
(3)	募集要項の策定	令和6年12月まで
(4)	跡地活用事業者公募公告	令和7年2月
(5)	現地説明会	令和7年3月
(6)	第3回公募選定委員会	令和7年4月
(7)	第4回公募選定委員会	令和7年5月
(8)	事業者選定	令和7年5月まで
(9)	事業者との協定書締結	事業者決定後、概ね3か月以内

7. 委託業務の実施

(1) 業務実施計画書の提出

委託業者（以下、「乙」という。）は、本業務を実施するにあたり、業務の目的を十分に把握した上で合理的かつ効率的な作業を推進するため、業務実施計画書（業務内容、工程表、業務実施体制）を提出し、三田市（以下、「甲」という。）の承認を得ること。

(2) 打ち合わせ協議

乙は、本業務を実施するにあたり、必要に応じて打合せ協議を行うこととし、毎回打ち合わせ協議記録を提出し、甲の承認を得ること。

(3) 業務責任者及び業務主任者の配置

乙は、本業務を実施するにあたり、甲の意図及び目的を十分に理解したうえで、同種業務について経験のある業務責任者（管理技術者）、業務主任者（主任技術者）を定め、配置すること。

(4) 準拠法令等

乙は、最新の関係法令を遵守し、法令等に適合した業務を実施しなければならない。

- ①地方自治法(昭和22年法律第67号)
- ②地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)
- ③第5次三田市総合計画(令和4年4月策定)
- ④三田・北神地域の急性期医療の確保に関する基本構想(令和4年12月策定)
- ⑤現三田市民病院跡地活用基本方針(令和6年7月策定予定)
- ⑥新統合病院基本計画(令和6年9月策定予定)
- ⑦その他本業務に係る法令及び計画等

8. 資料等の提供と返還

- (1) 甲は、乙の要請に基づき、本件業務の実施に必要な各種の資料、機器、情報等(以下「資料等」という。)を無償で乙に提供する。
- (2) 乙は、甲から提供された資料等を前提としこれに依拠して本業務を遂行するものであり、資料等の正確性・網羅性について検証する義務を負わないものとする。
- (3) 乙は、資料等について、善良なる管理者の注意をもって使用、保管及び管理し、本業務の目的以外のために使用してはならない。
- (4) 乙は、本業務契約の終了等により資料等が不要となった場合、又は甲が資料等の返還を要請した場合は、資料等を速やかに甲に返還する。ただし、乙の法令遵守および業務管理上必要とされる保管を妨げない。

9. 秘密保持

乙は、本業務の遂行過程で甲から提供若しくは開示を受け、又は業務遂行上知り得た情報のうち、次の各号に掲げる以外のものを秘密として保持し、事前に甲の承諾なしに、第三者に開示又は漏洩してはならず、かつ本業務の目的以外のために使用してはならない。

- (1) 乙が知り得た時点で既に公知であった情報
- (2) 乙が知り得た後に自己の責めによらずに公知となった情報
- (3) 乙が知り得た時点で本業務契約に違反することなしに既に保有していた情報
- (4) 乙が本業務契約に違反することなしに、または本業務契約とは無関係に、独自の営業上のノウハウに基づき独自に入手または開発した情報
- (5) 乙が第三者から適法に入手した情報

10. 成果品

上記業務に係る内容を以下の成果品としてとりまとめ、パイプ式ファイルに綴じて納めるものとする。（納入場所：三田市総合政策部地域医療推進課）

① 報告書 5部

- 募集要項
- 募集要項における様式集
- 事業者選定審査基準書
- 質問意見に対する回答
- 現地説明会資料 一式
- 事業者選定書類 一式
- 審査結果講評
- 答申書
- 基本協定書等契約書類 一式
- その他募集に必要な書類
- 選定委員会議事録
- 本協定書等契約協議経過の記録
- 打合せ協議記録 一式
- その他甲が指定したもの 一式

② 上記を記録した電子データ（CD-R もしくは DVD） 2枚

11. 検査

乙は、完了検査として成果品の検査を受け、完了検査の合格をもって業務を完了する。

12. その他

- (1) 乙は、成果品（業務過程におけるデータ等を含む。）について、甲の承諾を得ずに公表又は第三者へ提供してはならない。
- (2) 乙が本業務を再委託することを原則禁止する。ただし、甲がやむを得ないと認め承認した場合はその限りではないこととする。
- (3) この仕様書に定めのない事項について疑義が生じた場合は、甲と乙がその都度協議のうえ、決定するものとする。